

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1770 – Sackmannstraße

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet, eine ca. 8770 m² große, unbebaute, ehemals als Pferdewiese genutzte Fläche, liegt im Nordwesten des Stadtteils Limmer, zwischen der Wasserstadt Limmer und dem alten Ortskern Limmer. Die Fläche war lange Zeit durch die Nachbarschaft des Conti-Werks belastet, so dass eine bauliche Entwicklung unterblieb. Im Zuge der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung des ehemaligen Conti-Geländes zu einem Wohnstandort, bekam das Plangebiet, auch durch das 2013 vom Rat der Stadt Hannover beschlossene Wohnkonzept 2025, eine neue Perspektive. Auf Grund der Lage und der umgebenden Situation kommt im Plangebiet vorzugsweise ebenfalls die Entwicklung als Wohngebiet in Betracht. Die Erschließungssituation mit der guten Anbindung an das Stadtbahnnetz sowie die attraktive Lage in der Nähe der Wasserflächen des Leineverbindungskanals mit kurzen Wegen zum Naherholungsgebiet Leineauen untermauern diese Ziele.

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens war das Plangebiet noch Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 1535 Wasserstadt Limmer. Um im Geltungsbereich eine zügige Realisierung der geplanten Wohnbebauung zu ermöglichen, wurde das Plangebiet aus dem Bebauungsplan Nr. 1535 Wasserstadt Limmer herausgenommen und als Bebauungsplan Nr. 1770 weitergeführt. Davon unberührt liegt das Plangebiet weiterhin im Sanierungsgebiet "Limmer Nord". Ziel der Sanierung ist es, städtebauliche Missstände, die sich im Hinblick auf Bebauung, Nutzung, Verkehr und Naherholung offenbaren, zu beseitigen. Für den überwiegenden Teil des Plangebiets besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Nur der westliche Rand liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 174, der hier Freifläche festsetzt.

Mit dem Bauleitplanverfahren sollen im Rahmen der Wohnbauflächeninitiative die noch nicht planungsrechtlich gesicherten Flächenpotentiale für Wohnbauzwecke ausgewiesen und einer Bebauung zugeführt werden. Damit wird ein Beitrag zum gestiegenen Wohnraumbedarf entsprechend dem Wohnkonzept 2025 der Landeshauptstadt Hannover geleistet.

Verfahrensablauf

Am 12.07.2012 fasste der Verwaltungsausschuss den **Aufstellungsbeschluss** mit dem Ziel ein allgemeines Wohngebiet mit Straßenverkehrsflächen und einem öffentlichen Geh- und Radweg festzusetzen.

Zur **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde das Nutzungsspektrum um den öffentlichen Geh- und Radweg reduziert. Durch die Konkretisierung der Planung, hier insbesondere die verkehrliche Erschließung, ist die Notwendigkeit des Erhalts des Twedenwegs nicht mehr gegeben.

Der Geltungsbereich des **Aufstellungsbeschlusses** und der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde zur **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 2 BauGB) dahingehend angepasst, dass eine zur Verwirklichung der Planungsziele – Mehrgenerationenquartier mit auf das nötigste reduziertem Ver-

kehrsaufkommen – benötigte Fläche nördlich der Sackmannstraße als Gemeinschaftsstellplatzanlage den allgemeinen Wohngebieten zugeordnet wurde.

Beteiligungen der Öffentlichkeit

- **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
(vom 26.07.2012 bis zum 27.08.2012)

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind 2 Stellungnahmen eines unmittelbaren Nachbarn eingegangen.

Während ein Schreiben grundsätzliche Hinweise zur heutigen Architektur enthielt, beinhaltet das zweite Schreiben Bedenken zur Verträglichkeit der Planung an diesem durch seinen dörflichen Charakter geprägten Standort.

Durch die Konkretisierung der Planung zur öffentlichen Auslegung wurden die Bedenken und Hinweise ausgeräumt bzw. abgearbeitet. Die Begründung (Anlage 2 zur Drucksache) setzt sich detailliert mit dieser Problematik im Kapitel 3.2 Quartierscharakteristik und Geltungsbereich auseinander.

- **öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
(vom 30.10.2014 bis 02.12.2014)

Im Rahmen des Auslagebeschlusses hatte der Stadtbezirksrat Linden-Limmer in seiner Sitzung am 08.10.2014 die Verwaltung durch Beschluss (Drs. 15-2259/2014) aufgefordert, dass die durch die Planung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ausschließlich im Stadtteil Limmer erfolgen sollen. Dem Antrag konnte nicht gefolgt werden, da zurzeit im Stadtteil Limmer keine Ausgleichsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Die Maßnahme in Vinnhorst stellt mit 5 km Entfernung zum Eingriffsort den nächstmöglichen Standort dar.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen 2 Stellungnahmen mit Anregungen ein. Die Schreiben beinhalten Anregungen zu folgenden Themen: Parkplatzproblematik, Areal im Hochwassergebiet, Niederschlagswasserproblematik bei Stark- und Normalregenereignisse, Sturmschäden in Grünstreifen, Verschattung im südlichen Umfeld, Lärmemissionen und Bodenvibrationen durch die Güterumgehungsbahn und Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen.

Zur Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen wurde bereits im vorherigen Absatz seitens der Verwaltung Stellung bezogen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- **frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
(vom 30.03.2012 bis zum 04.05.2012)

Es gingen von folgenden Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen ein:

- Region Hannover
- Handwerkskammer Hannover
- Industrie- und Handelskammer
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Durch die Konkretisierung der Planung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden die Bedenken und Hinweise größtenteils ausgeräumt bzw. abgearbeitet.

- **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
(vom 08.08.2014 bis zum 08.09.2014)

Als inhaltliche Stellungnahmen gingen Schreiben der **Region Hannover** und der **Industrie und Handelskammer Hannover** ein.

Region Hannover:

Naturschutz:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Grundsatzbedenken wären durch die weitere Differenzierung der Planung nicht ausgeräumt worden.

„Aus Sicht der Naturschutzbehörde wird nach wie vor der planerische Ansatz des Landschaftsplans unterstützt, weil ein „fließender Übergang“ zwischen der Wasserstadt und dem historischen Ortskern, entweder in der jetzigen Form oder in Gestalt eines grün geprägten Platzes, der sowohl die dörflichen als auch die modernen Elemente aufnimmt, auch aus heutiger Sicht ein angemessenes Konzept für diese besondere Situation darstellen würde.“

Industrie- und Handelskammer:

Nach Kenntnisstand der Industrie- und Handelskammer befände sich in dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gebäude Große Straße 17/19 ein gastronomischer Betrieb. Zur Konfliktvermeidung sei zu prüfen, inwieweit sich für diesen Betrieb aus immissionstechnischer Sicht durch die heranrückende Wohnbebauung nachteilige Auswirkungen ergäben und diese zu vermeiden wären.

Die Reduzierung der planungstechnisch erforderlichen Anzahl an Stellplätzen auf 33, bei Realisierung der vorgesehenen 45 familien- bzw. seniorengerechten Wohneinheiten würde für nicht zielführend gehalten. Es wäre nicht zu erwarten, dass bei der geplanten Nutzungsstruktur (Familien und Senioren in 4 Zimmer-Maisonette-Wohnungen bzw. 2 bis 3½ Zimmerwohnungen) der Bedarf an Stellplätzen unterdurchschnittlich ausfiele.

Abwägungsvorgang:

Das städtebaulich – landschaftsplanerische Rahmenkonzept für den Stadtbezirk Linden - Limmer stellt das Plangebiet als Konfliktbereich dar – Erhalt von Ruderalflächen (Landschaftsplan) bzw. Entwicklung von Wohnbauflächen (Rahmenkonzept). Der Bebauungsplan vollzieht die städtebauliche Grundsatzentscheidung bezüglich einer Wohnbauentwicklung. Die Verwaltung sieht hier nach wie vor ein Potential als Wohnbaufläche und befürwortet eine zukünftige Bebauung der Fläche unter Berücksichtigung einer „grünen Zäsur“ zwischen dem „alten Limmer“ und dem neu entstehenden „Stadtteil“. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan stellt den Bezug zum Flächennutzungsplan her.

Entgegen der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer befindet sich im näheren Umfeld kein gastronomischer Betrieb (Ortstermin am 25.07.2014).

Im Plangebiet ist durch textliche Festsetzung bestimmt, dass mindestens 80% der Wohnungen für Seniorinnen und Senioren vorzuhalten sind. Die Erfahrungen zeigen, dass in dieser Altersgruppe eine reduzierte Kfz-Nutzung gegenüber den anderen Altersgruppen vorherrscht. Die Verwaltung sieht daher keine Probleme in der Reduzierung der notwendigen Stellplätze, die ausschließlich für die Anzahl der vorzuhaltenden Seniorenwohnungen vorgenommen wurde.

Eine Beeinträchtigung durch Verschattung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung ist wegen der nördlichen Lage des Plangebiets nicht gegeben. Mit den Grenzabständen werden die gesetzlichen Anforderungen erfüllt.

Den im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren relevanten Fragestellungen zu dem Thema Lärm wurde mit einem externen Fachgutachten (GTA - Gesellschaft für technische Akustik, 2014) nachgegangen. Immissionsbestimmend sind im Plangebiet die Verkehrsgeräusche vom nordöstlich verlaufenden Westschnellweg. In den künftigen Gebäuden können mit passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Auf Grund der Bodenbeschaffenheiten (Auffüllungen, Auelehm) ist eine Niederschlagswasserversickerung nicht zu empfehlen. Für die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet gilt, für Grundstücke über 2.000 m² Fläche, eine Abflussbeschränkung von 40 l/s*ha. Dar-

über hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das Kanalnetz einzuleiten. Mit dieser Maßnahme wird einer Überlastung des Kanalnetzes entgegengewirkt.

Entgegen der Annahme in einer Stellungnahme, das Plangebiet liege in einem "massiv hochwassergefährdeten Gebiet", ist festzuhalten, dass das Plangebiet nicht im Bereich des Hochwasserrisikos HQ₁₀₀ liegt.

Die Befürchtung der "zu erwartenden Sturmschäden der Bäume im Grünstreifen ..." ist nicht nachvollziehbar. Im gesamten Plangebiet ist kein "Grünstreifen" (Grünflächen) festgesetzt.

Die relevanten Belange wurden sorgfältig abgewogen. Rechtliche Hinderungsgründe für die Umsetzung des Bebauungsplanes waren nicht zu erkennen.

Beurteilung der Umweltbelange

Mit dem Bebauungsplanes Nr. 1770 wurde die zuletzt brachgefallene Fläche überplant. Eine grundlegende Neuausrichtung der städtebaulichen Zielvorstellungen wurde vorgenommen. Im Plangebiet sollen Wohngebäude errichtet werden. Das Areal wird künftig als allgemeines Wohngebiet und Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Verwirklichung des städtebaulichen Entwicklungsziels kann deshalb zu nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Grundwasser sowie auf das Schutzgut Mensch führen. Das Orts- und Landschaftsbild wird verändert.

Zur Beurteilung dieser möglichen Auswirkungen und zur Entwicklung ggf. erforderlicher Konfliktlösungen wurden zu den relevanten Aspekten insbesondere folgende Gutachten und Untersuchungen beauftragt:

- Artenschutzuntersuchung
- Bodenuntersuchungen
- Schalltechnische Untersuchung

Die Ergebnisse zeigen zusammenfassend, dass den Umweltbelangen in einer Weise Rechnung getragen werden kann, dass keine unbewältigten Auswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben.

Dazu tragen im Wesentlichen folgende Erkenntnisse bei:

- Unzumutbare Lärmbelastungen aus Verkehr (Straße) können durch die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen vermieden werden.
- Der Verlust der Brachfläche wird sich in sehr geringen Umfang kleinklimatisch auswirken. Das örtliche Klima und die bioklimatische Situation werden dadurch nicht signifikant verändert.
- Die Anforderungen des Artenschutzes werden erfüllt, der Realisierung der Planung entgegenstehende Gesichtspunkte des Artenschutzes bestehen nicht.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind vollständig zu kompensieren. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft können im Baugebiet nur zum Teil ausgeglichen werden. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die die zu erwartenden Eingriffe minimieren (Flächen mit Pflanzbindungen, Stellplatzbegrünung). Für darüber hinausgehenden Eingriffe wurde eine im Eigentum der Landeshauptstadt Hannover stehende Fläche von ca. 5.060 m² aus dem Ökokonto der Landeshauptstadt Hannover als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft den Flächen, für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als Ausgleichsfläche zugeordnet.

Die hier zugeordnete Ausgleichsfläche – nördliche Teilfläche des Flurstücks 8, Flur 1, Gemarkung Vinnhorst - liegt im Landschaftsschutzgebiet „Mecklenheide / Vinnhorst“ (LSG-HS17). Im gesamten Landschaftsraum sollen die Ansprüche und Interessen von Naturschutz, Naherholung und Landschaftsraum in Einklang gebracht werden. Die Bereitstellung der Fläche zur Unterbringung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen steht dem Schutzzweck nicht entgegen. Sie steht somit als Ausgleich für Eingriffe aus dem Verfahren des Bebauungsplans Nr. 1770 zur Verfügung. Festgesetzt wird die Umwandlung von bislang intensiv genutzten Ackerflächen in

Sukzessionsfläche. Das Entwicklungsziel der Umwandlung wird bereits seit einigen Jahren umgesetzt.

Die vorgesehene Flächengröße und die Art der Maßnahme stellen sicher, dass die künftig im Plangebiet zulässigen Eingriffe kompensiert werden. Daher ist die Maßnahme ein angemessener Ausgleich für die mit dem Bebauungsplan Nr. 1770 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt am xx.xx.2014 als **Satzung** beschlossen und ist nach **ortsüblicher Bekanntmachung** seit dem xx.xx.2014 rechtsverbindlich.

61.12 / 09.12.2014